

ที่ REMS 047/2569 – TH

วันที่ 16 กรกฎาคม 2569

เรื่อง แจ้งเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดัดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ใน
การให้เช่าที่ดินแก่ บริษัท ดัดบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ การใช้บริการโดรนพร้อม
ระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล ของบริษัท ดัดบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) จะทำรายการ
กับ บริษัท ดัดบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ดัดบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการ
กองทรัสต์ 2 รายการ คือ

1. รายการให้เช่าที่ดินประมาณ 1,949.00 ตารางเมตร ในโครงการดัดบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์
เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม. 3 โปรเจค 2 แก่ ดัดบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
2. รายการใช้บริการโดรนพร้อมระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล ของดัดบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เพื่อตรวจสอบ
สภาพหลังคาของทรัพย์สินของกองทรัสต์

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดัดบลิวเอชเอ เรียว เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เมื่อวันที่
16 กรกฎาคม 2569 พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ให้เช่าที่ดินโครงการดัดบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์
ชลหารพิจิตร กม. 3 โปรเจค 2 แก่ดัดบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ ใช้บริการโดรนพร้อมระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล ของ
ดัดบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น

เนื่องด้วยดัดบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99 ดัดบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น
จึงมีฐานะเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ การที่กองทรัสต์ให้เช่าที่ดิน
โครงการดัดบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม. 3 โปรเจค 2 แก่ ดัดบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ ใช้
บริการโดรนพร้อมระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล ของ ดัดบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงเป็นการทำรายการเกี่ยวข้องระหว่าง
กองทรัสต์ กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์โดยมีมูลค่าของรายการทั้งสองรายการรวมเท่ากับร้อยละ 0.05 ของมูลค่า
สินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ คำนวณจากงบการเงินของกองทรัสต์สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งได้รับการตรวจสอบจาก

ผู้สอบบัญชีแล้ว และเมื่อรวมกับรายการเกี่ยวโยงระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบ 6 เดือน ที่ผ่านมา จะมีขนาดรวมกันเท่ากับร้อยละ 0.18 ขนาดรายการดังกล่าวเป็นมูลค่าระหว่างร้อยละ 0.03 ถึงร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และเผยแพร่ข่าวเรื่องดังกล่าวในระบบเผยแพร่ข่าวในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงขอรายงานและเปิดเผยสารสนเทศตามรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายศุภศิษย์ สิทฺธิเศรษฐ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอช เอ พรีเมียม โกรท กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในการให้เช่าที่ดินแก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ การให้บริการโดรนพร้อมระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

1. วันที่ทำรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์

บุคคลเกี่ยวข้องในการทำรายการครั้งนี้คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น”) ซึ่งมีความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์คือ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99 และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จึงมีฐานะเป็นบุคคล เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

3.1 รายการให้เช่าที่ดิน ในโครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม. 3 โปรเจค 2

สำหรับรายการนี้ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) จะให้เช่าที่ดินประมาณ 1,949.00 ตารางเมตร ในโครงการด๊ับบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม. 3 โปรเจค 2 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (“ที่ดินที่เช่า”) แก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิแก่ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในอันที่จะต่ออายุการเช่า 9 ครั้งๆ ละ 3 ปี หาก ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ใช้สิทธิต่ออายุการเช่าครบ 9 ครั้ง รวมระยะเวลาการเช่า 30 ปี คิดเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น 15,128,317.04 บาท

3.2 รายการให้บริการโดรนพร้อมระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล

สำหรับรายการนี้ กองทรัสต์จะให้บริการโดรนพร้อมระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล ของด๊ับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นเพื่อตรวจสอบสภาพของหลังคาของทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อป้องกันก่อนหลังคาชำรุด และทราบตำแหน่ง ความชำรุดของหลังคา โดยใช้ระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล เพื่อนำมาเป็นข้อมูลสำหรับการเตรียมแผนซ่อมแซมบำรุงรักษา หลังคาต่อไป ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จะคิดค่าบริการเป็นรายครั้งตามปริมาณพื้นที่ของหลังคาที่มีการตรวจสอบ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนที่จะให้บริการโดรนพร้อมระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล ตรวจสอบสภาพของหลังคาปีละครั้ง เป็น ระยะเวลา 5 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการคัดเลือกหลังคา ที่ใช้โดรนพร้อมระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล ตรวจสอบสภาพใน แต่ละครั้งโดยพิจารณาจากหลายปัจจัย โดยเลือกจากโครงการที่หลังคาถึงรอบระยะเวลาการซ่อมบำรุง หรือโครงการที่ หลังคาที่เคยมีประวัติซ่อมแซม หรือ โครงการที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า เป็นต้น ค่าบริการใช้โดรนพร้อมระบบ AI วิเคราะห์ ข้อมูล ตลอดระยะเวลา 5 ปี สำหรับการตรวจสอบหลังคาตามที่กล่าวมานี้ จะมีจำนวน 4,788,387.60 บาท (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)

4. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

รายการให้เช่าที่ดินที่เช่าแก่ด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น รวมระยะเวลา 30 ปี มีมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 0.04 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ และ รายการใช้บริการโดรนพร้อมระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล ของด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ระยะเวลา 5 ปี มีมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 0.01 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ คำนวณจากงบการเงินของกองทรัสต์สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว และเมื่อรวมกับรายการเกี่ยวโยงระหว่างกองทรัสต์ กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา จะมีขนาดรวมเท่ากับร้อยละ 0.18 ขนาดรายการดังกล่าวเป็นมูลค่าระหว่าง ร้อยละ 0.03 ถึงร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ และ เผยแพร่ข่าวเรื่องดังกล่าวในระบบเผยแพร่ข่าวในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. ลักษณะและขอบเขตของส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ในฐานะที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้อง จะมีส่วนได้เสียในการทำรายการทั้ง 2 ดังนี้

5.1 รายการให้เช่าที่ดินในโครงการด๊บบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม. 3 โปรเจก 2 ด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะนำที่ดินที่เช่าไปใช้ในการดำเนินธุรกิจของด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และกองทรัสต์ได้รับผลตอบแทนจากที่ดินที่เช่าในรูปแบบต่างๆ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าใช้ประโยชน์ ค่าตอบแทนจากการดำเนินธุรกิจ เป็นต้น

5.2 รายการใช้บริการโดรนพร้อมระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล ด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่นจะได้รับค่าบริการโดรนเป็นรายครั้ง ตามปริมาณพื้นที่ของหลังคาที่จะนำมาตรวจสอบ

6. ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับ

6.1 รายการให้เช่าที่ดินในโครงการด๊บบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม. 3 โปรเจก 2 กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าที่ดินที่เช่าเป็นรายปี ค่าเช่า 3 ปีแรกมีจำนวนปีละ 467,760.00 บาท ด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น มีสิทธิที่จะต่ออายุการเช่าได้ 9 ครั้งๆ ละ 3 ปี และปรับอัตราค่าเช่าร้อยละ 3 ทุก 5 ปี ทั้งนี้ หากด๊บบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น ใช้สิทธิต่ออายุการเช่าครบ 9 ครั้ง รวมระยะเวลาการเช่า 30 ปี คิดเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น 15,128,317.04 บาท

6.2 รายการใช้บริการโดรนพร้อมระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล เป็นการลดการใช้แรงงานคน และลดความเสี่ยงที่เกิดจากการทำงานบนที่สูง ใช้ระยะเวลาในการตรวจสอบหลังคา และจัดทำรายงานได้ครอบคลุม รวดเร็ว และแม่นยำมากขึ้น สามารถใช้ในการตรวจสอบสภาพเชิงป้องกัน และลดค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสภาพหลังคา

7. การขออนุมัติทำรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

8. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ**

8.1 รายการให้เช่าที่ดินในโครงการด้าบลิวเอชเอ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม. 3 โปรเจค 2

(1) ค่าเช่ามีความเหมาะสมเนื่องจากเป็นอัตราเดียวกับที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าในลักษณะเดียวกันของโครงการอื่น

(2) ที่ดินที่เช่าเป็นพื้นที่ว่างที่ไม่มีผู้เช่า การนำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าจึงไม่กระทบการใช้งานของกองทรัสต์ และ เป็นการหาประโยชน์จากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า

8.2 รายการใช้บริการโดรนพร้อมระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล

(1) ค่าบริการมีความเหมาะสม เนื่องจากค่าบริการโดรนที่มีระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล มีอัตราค่าบริการใกล้เคียงกับค่าบริการโดรนที่ไม่มีระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล ในขณะที่มีประสิทธิภาพที่มากกว่า

(2) ด้วยด้าบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จึงมีความรู้และความเข้าใจทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอย่างดี ด้าบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น สามารถวางแผนการใช้งานโดรนพร้อมระบบ AI วิเคราะห์ข้อมูล เพื่อทำการตรวจสอบสภาพหลังคาได้ด้วยตนเอง ประกอบกับการใช้โดรน ที่เป็นเครื่องมือที่มีเทคโนโลยีที่ก้าวหน้า ทำให้การตรวจสอบสภาพหลังคาแม่นยำและทั่วถึง

9. **ความเห็นของกรรมการอิสระที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

กรรมการอิสระพิจารณาแล้วมีความเห็นเช่นเดียวกับคณะกรรมการบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ